

C). TEXTOS, PROYECTOS Y ESTUDIOS LEGISLATIVOS.

A R G E N T I N A

LEY No. 13,581

LOCACION DE INMUEBLES DE PROPIEDAD PRIVADA

POR CUANTO:

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, sancionan con fuerza de

LEY:

ARTICULO 1º—La locación de inmuebles de propiedad privada; casas, departamentos, piezas, locales con o sin muebles destinados a vivienda, comercio, industria o al ejercicio de toda otra actividad lícita, será regida hasta el 30 de septiembre de 1951 por las disposiciones de la presente Ley y por las normas del Código civil en cuanto no se opongan a la misma.

CAPITULO I

Obligaciones emergentes de la función social del dominio

ARTICULO 2º—A los fines de la interpretación de la presente Ley, declárase que la locación de los inmuebles está subordinada a la función social de la propiedad.

ARTICULO 3º—Todos los propietarios y sublocadores que tengan viviendas deshabitadas deberán denunciarlas a la respectiva Cámara de Alquileres dentro de los quince días de quedar en tales condiciones.

ARTICULO 4º—Conocida la existencia de inmuebles total o parcialmente deshabitados o comprobada su existencia por cualquier otro medio, se intimará al propietario o sublocador para que proceda a su arrendamiento o disposición dentro de un plazo no mayor de treinta días.

Quando las circunstancias lo hicieran indispensable el Poder Ejecutivo, vencido el plazo indicado precedentemente, podrá incautarse de viviendas deshabitadas en la Capital Federal y territorios nacionales al solo objeto de arrendarlas por cuenta de sus propietarios, locadores o sublocadores, en caso de negativa arbitraria de dadas en locación.

En las provincias estas facultades competerán al Poder Ejecutivo local.

El Poder Ejecutivo reglamentará la forma de hacer conocer la nómina de inmuebles total o parcialmente deshabitados de que tenga noticia y la inscripción de

solicitudes de viviendas a los fines de tenerlas presente para los arrendamientos de lo comprendido en este artículo.

CAPITULO II

Modalidades de la locación

ARTICULO 5º—Prorróganse todas las locaciones a que se refiere el artículo 1º de esta Ley, hasta el 30 de septiembre de 1951.

ARTICULO 6º—El inquilino o subinquilino de una unidad locativa que le haya sido transitoriamente alquilada en razón de una ausencia temporaria del locador no podrá invocar la prórroga de la locación.

Los contratos de esta índole que se celebren con posterioridad a la promulgación de esta Ley sólo podrán ser probados por escrito.

En caso de controversia, la ausencia tendrá que ser debidamente comprobada.

ARTICULO 7º—Tampoco podrá ampararse en la prórroga quien se encuentre ocupando un inmueble en virtud de cláusulas accesorias de otro contrato.

ARTICULO 8º—En caso de fallecimiento del inquilino de una vivienda, la prórroga beneficiará a los miembros de su familia y personas legalmente a su cargo que habitualmente vivieran con él. Cuando se trate de inmuebles con otro destino la prórroga beneficiará a los sucesores locales que continúen la actividad a que la unidad locativa estaba afectada.

ARTICULO 9º—El desalojo del inquilino principal por falta de pago o por otra causa que sólo a él sea imputable no perjudicará a los subinquilinos, los cuales podrán continuar como locatarios directos, reajustándose el precio en proporción al que pagaba el inquilino.

ARTICULO 10.—Mantiénese como precio básico de locación de las fincas habilitadas con anterioridad a esta Ley, el precio convenido en los respectivos contratos

En ausencia de pruebas fehacientes o cuando no existiera precio cierto de locación, la Cámara de Alquileres fijará el alquiler básico.

ARTICULO 11.—No podrá cobrarse un alquiler superior al básico sino cuando así se estipule o se haya estipulado entre las partes en razón de contraprestaciones o mejoras que benefician al inquilino. Si se trata de inmuebles destinados a vivienda deberá, además, fijarse un término de locación no inferior a tres años. Estos convenios serán válidos si fueren posteriores a la ocupación por el inquilino del inmueble locado, y en todos los casos requerirán la aprobación por la respectiva Cámara de Alquileres.

ARTICULO 12.—La locación de viviendas amuebladas sólo podrá hacerse previo inventario y tasación del mobiliario y determinación de su valor de uso, mediante contrato escrito y en doble ejemplar.

Si el precio convenido por la venta o la cesión de uno de los muebles fuera desproporcionado con relación a su valor real, el inquilino podrá rescindir el contrato en cuanto a los muebles se refiere, o pedir un reajuste del precio por intermedio de la Cámara de Alquileres, con subsistencia en ambos casos de la locación del inmueble.

Esta disposición rige asimismo para los contratos celebrados con anterioridad a la presente Ley.

ARTICULO 13.—Las Cámaras de Alquileres podrán reajustar, mediante disposiciones generales o a solicitud de parte interesada, los alquileres básicos fijados por el artículo 10, conforme a lo que determine la reglamentación de esta Ley.

ARTICULO 14.—Salvo casos de fuerza mayor, ningún locador podrá suprimir o reducir los servicios complementarios de la locación que tenga a su cargo, los que deberán prestarse en las condiciones convenidas o en las que razonablemente correspondiese para satisfacer la finalidad de cada servicio.

Se entenderá, salvo prueba en contrario, que estas prestaciones están incluidas en el precio de la locación y que deben ser cumplidas cuando el inmueble esté dotado de las correspondientes instalaciones.

CAPITULO III

Del desalojo

ARTICULO 15.—Durante la vigencia de esta Ley sólo procederá el desalojo del inquilino en los casos, condiciones y términos de prórroga que ella establece.

ARTICULO 16.—Promovida la demanda contra el inquilino, el actor y el demandado tendrán que manifestar si existen subinquilinos y éstos deberán ser notificados de la demanda y de la sentencia, sin que esto importe reconocerles personería en el juicio, salvo en lo que concierne al propio interés, conforme a los derechos que esta Ley les confiere.

En todos los casos el oficial notificador tendrá la obligación de notificar personalmente a todos los ocupantes de la unidad a desalojar, acreditando bajo su responsabilidad la identidad de los notificados e informando al juez sobre el carácter que éstos invoquen. En la cédula de notificación deberá transcribirse el artículo 17 de esta Ley.

ARTICULO 17.—No será admitida la presentación en juicio de quienes invoquen el carácter de subinquilinos, si la denuncia por parte del actor o del demandado o presentación espontánea del interesado no es anterior a la sentencia.

ARTICULO 18.—El actor o el demandado que incurra en reticencia maliciosa o negligencia en la denuncia de subinquilinos, será penado con la multa establecida en el artículo 36 de esta Ley, la que en este caso será aplicada por el tribunal respectivo y apelable al solo efecto devolutivo.

Sin perjuicio de ella, el subinquilino podrá acreditar en juicio ordinario la reticencia maliciosa o negligencia del locador o del sublocador, a fin de obtener

de cada parte responsable una indemnización que en ningún caso será inferior al importe del alquiler de dos años.

La falta de denuncia no se considera en ningún supuesto reticencia maliciosa o negligencia de parte del locador, si mediara contrato escrito con cláusula prohibitiva de subarrendar.

Falta de pago

ARTICULO 19.—Podrá desalojarse al inquilino o subinquilino que incurra en la falta de pago de dos periodos de alquileres vencidos, esté o no amparado por la próroga que esta Ley determina.

ARTICULO 20.—El demandado por falta de pago podrá solicitar la paralización de la acción aunque haya sentencia firme y siempre que el lanzamiento no se hubiera hecho efectivo, dando en pago el importe de un mes de alquiler y abonando, dentro de un plazo perentorio de 30 días, a contar de la resolución firme que lo tenga por acogido, los demás alquileres exigibles al día del pago, sus intereses y costas.

ARTICULO 21.—En los juicios de desalojos de terrenos urbanos, vendidos a mensualidades, en los que exista o se hayan iniciado construcciones para viviendas y cuando se invoque la resolución por falta de pago, podrán los compradores solicitar la paralización de la acción, dando en pago el importe de una mensualidad, debiendo abonar el saldo deudor remanente dentro de los seis meses en las mismas condiciones y modos establecidos precedentemente.

Comisión de hechos ilícitos

ARTICULO 22.—Procederá el desalojo del inquilino que incurra en uso abusivo, delitos o contravenciones, vinculados al contrato de locación.

Tratándose de delitos o contravenciones, deberá acreditarse la causal invocada con la respectiva resolución de autoridades competentes antes de notificar la demanda.

El juez, al dictar sentencia, tendrá en cuenta todas las pruebas que en el juicio se produzcan, relacionando el hecho imputado con la locación.

Inmuebles del Estado

ARTICULO 23.—Procederá el desalojo de los inmuebles que sean de propiedad del Estado y también en los que sean de Estados extranjeros y se hallen destinados a servir de sede a sus representantes diplomáticos.

Inmueble que no sea indispensable al inquilino

ARTICULO 24.—Estará sujeto a desalojo el inquilino que no haya habitado el inmueble en forma continua durante los últimos seis meses, salvo que su profesión o función o causa de fuerza justifique una habitación discontinua.

Este término podrá computarse teniendo en cuenta el tiempo transcurrido antes de la sanción de esta Ley.

ARTICULO 25.—A partir de los 30 días de la promulgación de la presente ley, el inquilino que se halle en el supuesto previsto en el artículo anterior y el locador o sublocador que en conocimiento del hecho fueren negligentes en ejercitar la pertinente acción de desalojo, serán penados conforme a lo dispuesto en el artículo 36.

Propietarios de una sola finca.

ARTICULO 26.—Los juicios de desalojos promovidos por los propietarios con anterioridad a la sanción de la presente Ley, para habitar su único inmueble, se resolverán conforme a las disposiciones vigentes a la época de iniciarse la acción judicial, previa apreciación que el juez hará de las necesidades de las partes con informe de la respectiva cámara de alquileres; pero en ninguno de estos casos el lanzamiento se producirá antes de los noventa días de la promulgación de esta Ley.

A partir de la promulgación de esta Ley, cuando el término fijado en el contrato o el que establece el artículo 1507 del Código Civil se encuentre vencido, podrá el propietario requerir el desalojo para vivir en la finca con su familia, siempre que él o su cónyuge no posean otra vivienda en la misma localidad, y que ofrezca al inquilino desalojado ámbito habitable proporcionado en precio, ubicación y demás características, a las necesidades y posibilidades del demandado. El juez resolverá en caso de oposición. El inquilino gozará de un plazo de noventa días para desalojar, contado a partir de la notificación de la sentencia firme que así lo resuelva.

Los desalojados tendrán preferencia para alquilar las viviendas a que se refieren los artículos 3º y 4º

ARTICULO 27.—En los casos del artículo 26, cuando el propietario no haya ido a vivir a la finca dentro de los tres meses del desahucio del inquilino, o haya enajenado o dado el uso de la finca a un tercero como consecuencia del desalojo, el inquilino podrá demandar la restitución de la finca y reclamar una indemnización de un año de alquiler, debiendo el juez del desalojo resolver sumariamente el caso. Además, si ha habido enajenación, el propietario pagará una multa del 20% del valor del bien transferido a favor del desalojado.

Refacción, transformación y demolición de fincas

ARTICULO 28.—El propietario que desee construir una o más unidades de vivienda como ampliación de la edificación existente, podrá requerir el desalojo de sus inquilinos cuando éstos se opongan injustificadamente a posibilitar los trabajos de ampliación.

ARTICULO 29.—Procede el desalojo del inquilino cuando sea indispensable para efectuar en el inmueble reparaciones urgentes y debidamente certificadas por la oficina pública competente. Terminada la reparación, el inquilino tendrá derecho a reintegrarse a lo que ocupaba.

ARTICULO 30.—Los propietarios podrán desalojar a sus inquilinos cuando el término fijado en el contrato o el establecido en el artículo 1507 del Código civil se encontrare vencido, en el caso de resultar indispensable para demoler total o parcialmente la finca con el objeto de construir edificios principalmente destinados a vivienda que, por lo menos, triplicuen la capacidad total habitable del inmueble al momento de promoverse el desalojo u oficinas y comercios si así lo requiriesen. Las necesidades de la zona donde se encuentren ubicados los inmuebles.

Para iniciar juicios fundados en esta causal, deberá acompañarse los planos del nuevo edificio aprobado por la Municipalidad respectiva y el mismo deberá habilitarse en un plazo no mayor de dos años a partir de la fecha del último lanzamiento.

ARTICULO 31.—En los casos del artículo anterior, el inquilino tendrá un plazo de noventa (90) días para desalojar. Los jueces no librarán orden de lanzamiento mientras el actor no haya puesto a disposición del inquilino habitaciones de equivalentes condiciones a las que ocupaba. Si el inquilino se manifiestare en desacuerdo con las comodidades ofrecidas, el juez resolverá sumariamente. El propietario quedará dispensado de la obligación de proporcionar al inquilino o subinquilino habitación, consignando a su favor el importe de dos años de alquiler en concepto de indemnización, lo que en ningún caso será inferior a dos mil pesos moneda nacional (m\$.n. 2,000).

En los juicios de desalojo por esta causal no se impondrán costas al demandado que no hubiera manifestado oposición en juicio.

Transferencias o sublocaciones prohibidas

ARTICULO 32.—Procederá igualmente al desalojo cuando se compruebe que el inquilino ha cedido totalmente la locación con posterioridad a la sanción de la presente Ley, contra una prohibición expresa del contrato.

Exceptúase el caso de doble cesión entre locatarios, cuando haya consistido en la transmisión recíproca de los derechos y obligaciones que resulten de los respectivos contratos de locación, considerándose como precio total de dicha transmisión la mutua cesión, en las condiciones prescritas por el artículo 1598 del Código civil. En este supuesto, la permuta deberá formalizarse por escrito, con conocimiento de la Cámara de Alquileres.

Igual cesión procederá en los casos del artículo 26 de esta Ley.

Terrenos sin construcciones estables

ARTICULO 33.—Procederá el desalojo de los inquilinos de fincas sin construcciones estables, siempre que su propietario edifique viviendas para incrementar la capacidad locativa de acuerdo con las exigencias propias de la zona.

CAPITULO IV

Prohibiciones y penalidades

ARTICULO 34.—El cobro de primas por locación, transferencia, cesión de uso o sublocación y el aumento del precio de esta última sobre el límite que establece el

artículo 1,583 del Código Civil serán considerados como casos de especulación y reprimidos, previo sumario instruido por la Cámara de Alquileres, con las penalidades y según las formas que las Leyes 12,830, 12,983 y 13,492 establecen.

ARTICULO 35.—Durante la vigencia de esta Ley, ninguna vivienda podrá ser destinada a otro uso, cualquiera sea la razón invocada.

Toda infracción a la presente disposición será castigada con una multa de mil a cincuenta mil pesos moneda nacional (m\$.n. 1,000 a m\$.n. 50,000), según la importancia de la finca y determinada por la Cámara de Alquileres, la que además impondrá su reafectación a vivienda dentro de los plazos que determine, sin perjuicio de los daños e intereses que podrán reclamar los locatarios.

El cambio de destino no configurará infracción punible cuando a pesar de la nueva afectación, la finca mantenga su capacidad habitable sin reducción de servicios ni comodidades.

ARTICULO 36.—Las demás infracciones a esta Ley serán penadas por las Cámaras de Alquileres con multas de cincuenta a diez mil pesos moneda nacional, sin perjuicio de las acciones civiles que correspondan a las partes interesadas.

ARTICULO 37.—En la Capital Federal y territorios nacionales, las multas que excedan de quinientos pesos moneda nacional, serán apelables en relación y al solo efecto devolutivo ante los jueces de la Ley 12,833. El recurso se tramitará por el procedimiento de la Ley 50.

En las provincias, los jueces competentes y el procedimiento serán los que determinen sus respectivas leyes.

ARTICULO 38.—Las multas que se impongan en virtud de esta Ley, excepto las de carácter indemnizatorio, serán destinadas a incrementar el fondo de obras públicas de la municipalidad respectiva.

ARTICULO 39.—La prescripción de la acción emergente de esta Ley, en los casos de infracción, será interrumpida por actos de procedimiento administrativo o judicial.

CAPITULO V

Cámara de Alquileres

ARTICULO 40.—Las cuestiones que se susciten entre locadores e inquilinos podrán ser sometidas por ellos a la Cámara de Alquileres de su jurisdicción.

Las actuaciones que se promuevan ante la Cámara de Alquileres de la Capital Federal y los de los territorios nacionales, estarán exceptuados del sellado de actuación.

ARTICULO 41.—La Cámara de Alquileres de la Capital Federal estará integrada por siete miembros que designará el Poder Ejecutivo.

Las Cámaras de Alquileres de las provincias se integrarán en las formas que las autoridades locales establezcan y las de los territorios nacionales, conforme las organice el Poder Ejecutivo.

En las Cámaras siempre estarán representados los inquilinos y los locadores.

ARTICULO 42.—Las Cámaras de Alquileres tendrán las siguientes facultades sin perjuicio de las otras que en esta Ley se consignan:

- a).—Resolver situaciones emergentes de modalidades especiales de la locación;
- b).—Fijar valores locativos a las construcciones nuevas o transformadas, conforme a la reglamentación de esta Ley;
- c).—Fijar valores locativos de piezas arrendadas o subarrendadas;
- d).—Establecer la verdadera naturaleza de los contratos llevados a su conocimiento, siempre que no hubiera contienda judicial previa;
- e).—Llevar los registros necesarios para el cumplimiento de esta Ley.

ARTICULO 43.—La Cámara de Alquileres de la Capital Federal tendrá como jurisdicción los límites de la misma y a los efectos de su intervención en los casos que le competen, podrá comprobar costos y valores de adquisiciones, exigir la presentación de documentos y ordenar comparendos.

CAPITULO VI

Disposiciones varias

ARTICULO 44.—Cuando se tratare de fianzas reales, los locadores no podrán exigir en garantía más de tres meses de alquiler.

ARTICULO 45.—Los jueces comunicarán a la Cámara de Alquileres de sus respectivas jurisdicciones, las sentencias que se dicten por desalojo.

ARTICULO 46.—Las disposiciones de esta Ley son de orden público y deberán ser aplicadas de oficio, incluso a los juicios en trámite y aun con sentencia.

Son nulas todas las convenciones contrarias a lo que la misma establece.

ARTICULO 47.—Deróguense las Leyes 12,847, 12,862, 12,886, 12,926, 12,998, 13,228, 13,525, 13,538 y todas las disposiciones que se opongan a la presente.

ARTICULO 48.—Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones del Congreso Argentino, en Buenos Aires, a veintinueve días de septiembre de mil novecientos cuarenta y nueve.

Registrada bajo el No. 13,581. Buenos Aires, 5 de octubre de 1949.

(Publicada en el B. O. No. 16,465, de 6 de octubre de 1949.)